

**Årsredovisning**  
för  
**Umehem Fem AB**  
556855-8745  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-05.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Ulf Sjödin, Styrelseledamot  
2025-06-07

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Umehem Fyra AB, org nr 556745-7758 med säte i Umeå. Umehem Fyra AB ingår i en koncern där Umehem Fastigheter AB, org nr 556701-2470 med säte i Umeå är det överordnade moderföretaget.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2024 var samtliga bostäder inflyttade på fastigheten Rind 6. Ett nytt projekt har påbörjats på Frigg 7 med påbyggnad av 3 våningar på befintligt hus.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	31 908	23 973	21 260	20 169	19 728
Resultat efter finansiella poster	-5 758	-5 321	3 328	-4 161	-3 282
Soliditet (%)	29	27	27	30	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	133 319 970	10 197 369	1 089 334	<b>144 656 673</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 089 334	-1 089 334	<b>0</b>
Uppskrivning fastigheter		19 850 000			<b>19 850 000</b>
Uppskrivningsfond, upplösning		-1 995 465	1 995 465		<b>0</b>
Årets resultat				-6 457 138	<b>-6 457 138</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>151 174 505</b>	<b>13 282 168</b>	<b>-6 457 138</b>	<b>158 049 535</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 282 168
årets förlust	-6 457 138
	<b>6 825 030</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 825 030
	<b>6 825 030</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		31 908 203	23 973 231
Övriga rörelseintäkter		1 304	4 129
		<b>31 909 507</b>	<b>23 977 360</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-12 139 631	-5 429 620
Övriga externa kostnader		-275 318	-282 975
Personalkostnader	2	-72 582	-638 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 826 302	-9 802 545
		<b>-24 313 833</b>	<b>-16 153 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 595 674</b>	<b>7 823 763</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 874	130 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 446 127	-13 275 459
		<b>-13 353 253</b>	<b>-13 144 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 757 579</b>	<b>-5 320 793</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	8 874 440
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 757 579</b>	<b>3 553 647</b>
Skatt på årets resultat	4	-699 559	-2 464 313
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 457 138</b>	<b>1 089 334</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	474 681 185	457 180 900
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 309 133	24 635 720
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	26 532 936	0
		<b>521 523 254</b>	<b>481 816 620</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>521 523 254</b>	<b>481 816 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		138 064	123 785
Fordringar hos koncernföretag		12 480 000	38 860 313
Övriga fordringar		4 748 901	3 480 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 375 780	3 387 437
		<b>19 742 745</b>	<b>45 852 475</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 875 775	2 794 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 618 520</b>	<b>48 646 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>547 141 774</b>	<b>530 463 601</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	151 174 505	133 319 970
		<b>151 224 505</b>	<b>133 369 970</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		13 282 168	10 197 368
Årets resultat		-6 457 138	1 089 334
		<b>6 825 030</b>	<b>11 286 702</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 049 535</b>	<b>144 656 672</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	45 251 961	40 025 088
<b>Summa avsättningar</b>		<b>45 251 961</b>	<b>40 025 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	297 000 000	291 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>297 000 000</b>	<b>291 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	6 000 000
Leverantörsskulder		17 660 220	4 288 036
Skulder till koncernföretag		19 624 996	34 143 078
Aktuella skatteskulder		6 042 064	7 309 585
Övriga skulder		112 242	91 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 400 756	2 949 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 840 278</b>	<b>54 781 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>547 141 774</b>	<b>530 463 601</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Inventarier, verktyg och installationer avskrivs enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer	10-33,33%
---	-----------

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	1%
Stomkomplettering, innerväggar m.m	2,5-5%
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m	2,5-5%
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m.m	3,33-5%
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m	6,67-10%

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	0	1 100 000
Erhållna koncernbidrag	0	7 774 440
	<b>0</b>	<b>8 874 440</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-622 686	-2 963 322
Uppskjuten skatt	-76 873	499 009
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-699 559</b>	<b>-2 464 313</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 480 638	119 085 996
Omklassificeringar	0	110 394 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 480 638</b>	<b>229 480 638</b>
Ingående avskrivningar	-36 312 596	-35 094 575
Årets avskrivningar	-2 838 254	-1 218 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 150 850</b>	<b>-36 312 596</b>
Ingående uppskrivningar	264 012 858	268 674 319
Årets uppskrivningar	25 000 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 661 461	-4 661 461
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>284 351 397</b>	<b>264 012 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>474 681 185</b>	<b>457 180 900</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 529 455	22 105 284
Inköp	0	7 424 171
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 529 455</b>	<b>29 529 455</b>
Ingående avskrivningar	-4 893 735	-970 672
Årets avskrivningar	-4 326 587	-3 923 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 220 322</b>	<b>-4 893 735</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 309 133</b>	<b>24 635 720</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	96 816 770
Inköp	26 532 936	13 577 872
Omklassificeringar	0	-110 394 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 532 936</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 532 936</b>	<b>0</b>

### Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	133 319 970	135 315 435
Årets avsättning	19 850 000	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 995 465	-1 995 465
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>151 174 505</b>	<b>133 319 970</b>

### Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	43 919 360	43 919 360
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 332 601	1 332 601
	<b>45 251 961</b>	<b>45 251 961</b>

#### 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	39 394 489	39 394 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	630 599	630 599
	<b>40 025 088</b>	<b>40 025 088</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning byggnad	39 394 489	-625 129	5 150 000	43 919 360
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	630 599	702 002	0	1 332 601
	<b>40 025 088</b>	<b>76 873</b>	<b>5 150 000</b>	<b>45 251 961</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	297 000 000	267 000 000
	<b>297 000 000</b>	<b>267 000 000</b>

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 297 000 000 (297 000 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	297 000 000	291 000 000
	<b>297 000 000</b>	<b>291 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	6 000 000
	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 120 628	2 540 271
Övriga upplupna kostnader	280 128	406 073
	<b>3 400 756</b>	<b>2 946 344</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	302 500 000	302 500 000
	<b>302 500 000</b>	<b>302 500 000</b>

Umeå 2025-06-02

*Anders Lindgren*  
Anders Lindgren  
Ordförande

*Ulf Sjödin*  
Ulf Sjödin

*Hans Westin*  
Hans Westin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-04

Bright Norr AB

*Mimmi Lindgren*  
Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fem AB  
Org.nr 556855-8745

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fem ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Umehem Fem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska

Umehem Fem AB, Org.nr 556855-8745



beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Umehem Fem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2025-06-04

Bright Norr AB

*Mimmi Lindgren*

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor